

新評議員が決定致しました

日頃は支部諸活動にご協力頂き、誠に有難うございます。評議員に新たな仲間を迎え30名体制となりましたのでご報告申し上げます。

- 北地区 鎌倉仁興(株)オーシャンズプロデュース、北区中崎 2-2-7)
- 北地区 藤原 真(株)富広コーポレーション、北区西天満 6-1-2)
- 北地区 渡邊桃香(Lea home(株)、北区中津 4-3-11)

皆様の社業の発展や業界の地位向上に貢献できるよう役員一同努力して参りますので、引き続きご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。ご挨拶・抱負は改めて、掲載致します。

通常総会のご案内と総会資料の送付スケジュール

北支部通常総会及び懇親会を以下の通り開催致します。案内状は4月2日(月)発送予定です。ご予約の程、お願い致します。

【日時】平成30年4月23日(月)

- 事業協同組合 16時～(受付:15時45分)
- 北支部 16時45分～(受付:16時30分)
- 懇親会 18時00分～(受付:17時30分)

【場所】ヒルトン大阪 4F 真珠の間・金の間 (大阪市北区梅田 1-8-8)

【今後のスケジュール】

- 4月2日(月) 総会及び懇親会案内状発送予定
※ 出欠委任状の返信期日は4月16日(月)必着
- 4月12日(木) 総会資料を北支部ウェブページで公開
※ 総会出席者には、当日資料を配布
- 5月中旬 総会欠席者へ総会資料を発送

業法改正と建物状況調査と媒介契約書

4月1日から改正業法が施行されます。先日、本部研修委員会主催で行われた建物状況調査に関するフォローアップ講習に参加してきました。

参加された皆さんは御存知かと思いますが、講習中に講師より、媒介契約の際の重要な注意点が提示されました。改正業法では、媒介契約の際のあっせんの有無の説明を行うこととされています。実は、媒介契約は売り側だけでなく、買い側も締結しなければなりません(宅建業法34条の2)。しかし、ここに「あっせんに関する事項」を記載することが求められる(改正同法第1項四号)ので、とすれば、売り主ではなく買い主から建物状況調査を求められる場合がある(可能性がある)、のです。そうすると契約の延期や撤回、とすれば損害賠償などが予想されます。

つまり、重説直前などに一般媒介契約書に捺印いただく運用の場合、決済後に買い主から「建物状況調査のことについて説明してもらっていらお金を払ってでもやっていたのに!」などというクレームを受けると、トラブルになりますよね? 買う側であっても媒介契約書を交付しなければならないこと、建物調査に日数がかかることから考えると、重説の20日前くらいに媒介契約を締結しなければならない、という運用になるわけです。

売買の際には媒介契約書を「事前に余裕をもって交付する」ことが今改正の大きなポイントです。みなさん、トラブルなきようご注意ください。

市場動向調査について

全宅連の不動産総合研究所が今月の市場動向調査の結果を発表しています。

全体的に、中古のマンション、戸建ての価格の値上がりは続いているようです。ただ、中古マンション、新築の戸建て・マンション、一棟売り物件は在庫の増加傾向がみられるため、懸念材料のようです。

ただ、2017年第4四半期の居住用賃貸に関して、マンション・アパートともに成約賃料平米単価はそれぞれ+2.5%、+4.3%と11期連続で前年比を上回っている傾向も見取れます。オフィスの賃貸も、1月の大阪主要6区で賃料が12ヶ月連続で前年を上回っていて前年比+1.9%、空室率も同じく改善して前年比+1.3Pだったようです。この傾向が48ヶ月間続けて少しずつ改善している傾向が見られるようです。

2017年第4四半期の景気動向指数は23期連続プラスで+24P、前年比は変わらず。2018年第1四半期の予測は+16Pで、前期実績比で▲8Pなどとなっていて、依然としてしぶい意識を反映したものと言えそうです。

詳しくは、全宅連のサイトのトップから「研究・調査報告」⇒「研究報告」⇒「不動産市場動向調査」平成29年度の「平成30年2月」を御覧ください。

空き家活用勉強会 参加報告

先日、泉州支部がプロジェクトチームをつかって行政と一緒に取り組んでいる空き家活用の勉強会にオブザーバーとして参加してきました。

従来、泉州支部は岸和田のだんじりの維持継承が理由で町会加入促進活動に取り組んでいます。これがきっかけで、行政の空き家活用の相談窓口として機能するようになり、地域活性化の取り組みのモデルケースとして他の自治体、支部から注目されています。

今後の空き住戸増加は統計で示されています。都市近郊だけでなく、最近では都市中心部にもその兆候が現れています。岸和田を始めとする泉州区域でも喫緊に取り組むべき課題になっています。例えば、泉南市にはイトーピアという伊藤忠の分譲地があり、当初坪15万円程度だったのに今は7万円でもどうかという位だとか。こんな話からもその状況をご理解いただけたと思います。

個人的には、岸和田は、だんじりのおかげもあり町内会などのコミュニティが活発で、加えて物価が安く、住みやすい地域だと思います。災害の際も近所同士が助け合うので、隣の住人が誰かわからないような都市中心部から考えると羨ましく思えます。席上、近畿大阪銀行からこのプロジェクトチームにSPCなど信託の手法を用いたスキームの提案を受けているという報告がありました。このように他組織も空き家活用事業に積極的に参画しようとして、色々な知恵がだされていることが感じられました。

なお、勉強会は毎月行われているようで、泉州や南大阪地域のことをもっと知ってほしいので、北支部の皆さんもお時間あればご参加くださいとのこと。いろいろ勉強になる刺激的な会でした。

3月評議員会報告(抜粋)

- ① 来期予算(案)の修正分について確認
- ② 支部長選出規定及び支部運営細則の一部改定が承認
- ③ 役員退任慰労金支給規定及び就業規則制定が承認
- ④ 次年度の理事及び代議員等人事について調整

2月の新入会者

商号	(株)ユーザーバンク	関西恒産(株)
代表者	佐海 隆夫	平野 貴徳
準会員B	—	—
所在地	北区太融寺町2-22	北区西天満5-9-10
TEL/FAX	6926-4030/6926-4033	6361-1517/050-3737-6406
地区	中央/新規	天満/新規
商号	(有)エヌ・ケー・シー	(株)山口不動産管理
代表者	西村 忠典	山口 木綿
準会員B	平尾 幸太郎	—
所在地	都島区東野田町1-21-10	北区天満4-5-3
TEL/FAX	6809-1692/6809-1693	6809-1121/6809-1141
地区	都島/新規	天満/新規
商号	(株)イーストブリッジ 大阪支社	(有)ガイアコーポレーション 天六店
代表者	丸山 基夫	中野 光二
準会員B	—	—
所在地	北区豊崎3-20-9	北区国分寺2-1-17
TEL/FAX	6371-6856/6371-6852	6357-0028/6357-0029
地区	北野/支店増設	天六/支店増設
商号	(株)エヌリンクス 家AGENT大阪支店	
代表者	古川 倅輔	
準会員B	—	
所在地	北区梅田1-2-2	
TEL/FAX	4400-8255/4400-7830	
地区	駅前/支店増設	



退会

地区	商号	事由
駅前	日本総合開発(株)	廃業
駅前	(株)アサショウ	行政処分
天満	(株)ウィンプレイス	廃業
都島	(株)オーリーブ	なにわ京阪支部へ移籍
都島	グレースアセットマネジメント(株)	廃業